

REVISIONS FIRMAET EDELBO  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS**

Hollufgårds Alle 6  
5220 Odense SØ

CVR-nr. 32354734

**Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
ODENSE den 9/3-2016

  
Annette Jensen  
Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. februar 2016

### Direktion

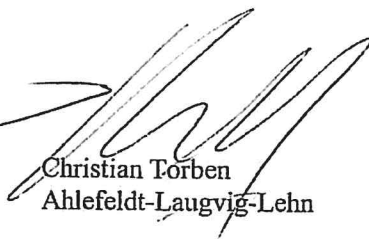


Hans Rasmussen  
Direktør

### Bestyrelse



Hans Erik Musak Pedersen  
Formand



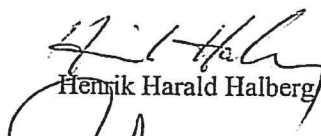
Christian Torben  
Ahlefeldt-Laugvig-Lehn



Hans Mogens Fenne-Frederiksen



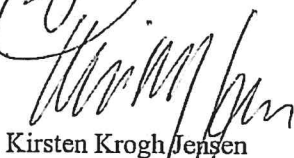
Jørgen Galsgaard



Henrik Harald Halberg



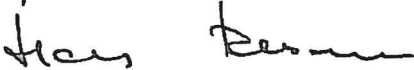
Herluf Bann Høst



Kirsten Krogh Jensen



Per Jørgensen



Hans Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 24. februar 2016

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35486178**



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS Hollufgårds Alle 6 5220 Odense SØ
<b>CVR-nr.</b>	32354734
<b>Stiftelsesdato</b>	24. marts 2014
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Hans Erik Musak Pedersen Formand Christian Torben Ahlefeldt-Laugvig-Lehn Hans Mogens Fenne-Frederiksen Jørgen Galsgaard Henrik Harald Halberg Herluf Baun Høst Kirsten Krogh Jensen Per Jørgensen Hans Rasmussen
<b>Direktion</b>	Hans Rasmussen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 296.700 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 107.492.469 kr. og en egenkapital på 27.851.213 kr.

Den igangværende udvikling af selskabets ejendom forløber planmæssigt.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Evostate Kastanjehaven, Lystrup ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets driftsaktivitet er påbegyndt ultimo december 2014, hvorfor resultatopgørelsens sammenligningstal for 2014 ikke er direkte sammenlignelige med tallene for 2015.

#### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven, valgt at ændre værdiansættelsesmetode for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Såfremt selskabet ikke havde valgt, at ændre værdiansættelsesmetoden for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris, ville selskabet skulle have haft indregnet en dagsværdiregulering af gæld på 1.649 t.kr. som ville have negativ indvirkning på selskabets resultat og egenkapital for 2015.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Den ændrede regnskabspraksis har ikke påvirket sammenligningstallene for 2014.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		2.425.737	-33.101
<b>Driftsresultat</b>		<u>2.425.737</u>	<u>-33.101</u>
Finansielle indtægter		5.476	0
Finansielle omkostninger		<u>-2.048.931</u>	<u>-215</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>382.282</u>	<u>-33.316</u>
Skat af årets resultat	1	<u>-85.582</u>	<u>7.829</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>296.700</u>	<u>-25.487</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>296.700</u>	<u>-25.487</u>
		<u>296.700</u>	<u>-25.487</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	106.763.429	85.696.749
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>106.763.429</u>	<u>85.696.749</u>
Udskudte skatteaktiver		0	7.829
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>7.829</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>106.763.429</u>	<u>85.704.578</u>
Tilgodehavende selskabsskat		300.000	0
Andre tilgodehavender		26.067	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>326.067</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>402.973</u>	<u>50</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>729.040</u>	<u>50</u>
<b>Aktiver</b>		<u>107.492.469</u>	<u>85.704.628</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	1.040.000	1.040.000
Overkurs ved emission	4	29.040.000	29.040.000
Overført resultat	5	-2.228.787	-2.525.487
<b>Egenkapital</b>		<u>27.851.213</u>	<u>27.554.513</u>
Hensættelser til udskudt skat		77.753	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>77.753</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		66.400.000	46.000.000
Gæld til pengeinstitutter		11.012.646	11.840.822
Deposita		1.792.650	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u>79.205.296</u>	<u>57.840.822</u>
Anden gæld		358.207	309.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>358.207</u>	<u>309.293</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>79.563.503</u>	<u>58.150.115</u>
<b>Passiver</b>		<u>107.492.469</u>	<u>85.704.628</u>
Egne aktier	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	85.582	-7.829
	<u>85.582</u>	<u>-7.829</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	85.696.749	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	21.066.680	85.696.749
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>106.763.429</u>	<u>85.696.749</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets værdiregulering	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>106.763.429</u>	<u>85.696.749</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.040.000	0
Tilgang ved stiftelse	0	80.000
Tilgang ved kapitalforhøjelse	0	960.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.040.000</u>	<u>1.040.000</u>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	29.040.000	0
Tilgang ved kapitalforhøjelse	0	29.040.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>29.040.000</u>	<u>29.040.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-2.525.487	0
Årets tilgang	296.700	-25.487
Køb af egne aktier	0	-2.500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-2.228.787</u>	<u>-2.525.487</u>

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	66.400.000	0	63.139.000
Gæld til banker	11.012.646	0	0
Anden gæld	1.792.650	0	1.792.650
	<u>79.205.296</u>	<u>0</u>	<u>64.931.650</u>

### 7. Egne aktier

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 80.000 stk. i alt nominelt 80.000 kr., svarende til 7,69 % af den samlede anpartskapital.

Selskabets nominelle anpartskapital udgør 1.040.000 kr. Heraf ejer selskabet selv 80.000 kr.

### 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 107.763 t.kr pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebrev på 70.000 t.kr i selskabets ejendom beliggende på matrikelnummer, 11 m, 11 ko, 11 kp, 11 kq og 11 kr, Elsted By, Elsted. Ejendomme har en bogført værdi på 107.763 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for mellemværende med Århus kommune, har selskabets pengeinstitut stillet en garanti på 1.200 t.kr. pr. 31. december 2015